



No. de Oficio: SEDUE 10387/2019  
ASUNTO: **Expediente Administrativo L-000365-18**

**ACUERDO**

---En Monterrey, Nuevo León, a los 06-séis días del mes de Marzo del año 2019-dos mil diecinueve.-----  
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000365-18**, formado con motivo de la solicitud presentada, en fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, por los C.C. Pablo Ramón Leal Ramírez y Aleida Cristina Salinas Esparza Representantes Legales de la sociedad denominada "Banca Afirme", S.A., I.B.M., "Afirme Grupo Financiero", quien es Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso para la Construcción de un Centro de Convenciones, Administrativo, Comercial y Servicios (Usos Múltiples) número 258-2; solicitud mediante la cual pretenden obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA BAR EN RESTAURANTE Y AUDITORIO EN UN EDIFICIO DE CARACTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA CINES HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, AUDITORIO, CENTRO DE CONVENCIONES, HELIPUERTO Y SALONES PARA EVENTOS SOCIALES**, para los inmuebles identificados como **Comercio PB-C9 con una superficie de 260.31 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 01-216-149 y Comercio PB-C9 con una superficie de 29.31 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 01-216-150** mismos que en conjunto tienen con una superficie de 589.62 metros cuadrados; ubicados en la **AVENIDA BENITO JUÁREZ** número 1102, entre la **AVENIDA CONSTITUCIÓN** y la **CALLE MELCHOR OCAMPO**, en la **ZONA CENTRO** de esta Ciudad, para lo que el solicitante acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 47,931-cuarenta y siete mil novecientos treinta y uno, de fecha 25-veinticinco de Noviembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 62-sesenta y dos, con ejercicio en este municipio; mediante la cual se constituye la sociedad denominada Grupo Leyor S.A. de C.V.
2. Escritura Pública Número 10,191-diez mil cientos noventa y uno, de fecha 02-dos de febrero de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público, Titular número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; mediante la cual se modifica la denominación de la sociedad Grupo Leyor S.A. de C.V. al de Desarrollos Comerciales Javier S.A. de C.V.
3. Escritura Pública Número 12,161-doce mil ciento sesenta y uno, de fecha 23-veintitrés de Abril de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público, Titular número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; mediante la cual se protocoliza Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de Desarrollos Comerciales Javier, S.A. de C.V., en la cual se modifica la denominación de la Sociedad Desarrollos Comerciales Javier, S.A. de C.V. al de Desarrollos Comerciales Nexus, S.A. de C.V.
4. Escritura Pública número 14,139-catorce mil ciento treinta y nueve, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del licenciado José Javier Leal González, Notario Público, Titular número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en el cual se otorga la aportación de nuevo inmueble al Fideicomiso identificado en los registros de la Fiduciaria bajo el número 258-2, donde la Fideicomitente C, INMOBILIARIA TORRE M, S.A. de C.V., transmite a favor de la Fiduciaria BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, el inmueble identificado con el número de expediente catastral 01-247-001.
5. Escritura Pública Número 63,496-sesenta y tres mil cuatrocientos noventa y seis, de fecha 7-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público Número 111-ciento once, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en este Municipio; en el cual se constituye un Régimen de Propiedad en Condominio Vertical respecto del Desarrollo Pabellón M.
6. Escritura Pública Número 11,124-once mil ciento veinticuatro, de fecha 8-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en este Municipio; en el cual se otorga por parte de la Fiduciaria BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, Poder para Actos de Administración y Pleitos y Cobranzas con la limitante de ser ejercido en cumplimiento de los fines del Fideicomiso,



en favor de Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V., para que lo ejerzan los apoderados de dicha sociedad Pablo Ramón Leal Ramírez y Aleida Cristina Salinas Esparza.

7. Escritura Pública Número 16,047-dieciséis mil cuarenta y siete, de fecha 13-trece de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en este Municipio; en el cual se modifica el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical respecto del Desarrollo Pabellón M. Encontrándose los siguientes:

### ANTECEDENTES

1. Presenta copia simple de instructivos y planos bajo el **Nº de Expediente Administrativo L-509/2014** con **Número de Oficio SEDUE 4260/2015** de fecha 06 de Mayo del 2015, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se autoriza la **Licencia de Uso de Suelo para HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, AUDITORIO, CENTRO DE CONVENCIONES, HELIPUERTO Y SALONES PARA EVENTOS SOCIALES** en relación a los Inmuebles identificados con los números de expedientes Catastrales, 01-243-001, 01-243-002 y 01-243-003, la **Licencia de Construcción** (consistente en la modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-448/2010 donde al realizar la construcción se reduce de 165,680.07 metros cuadrados a 147,016.69 metros cuadrados, específicamente en los niveles de Estacionamiento - 4, Estacionamiento 2, Nivel 3, Nivel 16 y Nivel 26; así mismo plantea la regularización de 47,105.93 metros cuadrados) y la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION** (ampliación de 47,105.93 metros cuadrados) para **HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, AUDITORIO, CENTRO DE CONVENCIONES, HELIPUERTO Y SALONES PARA EVENTOS SOCIALES**, respecto de los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales, 01-216-010, 01-216-011, 01-243-004, 01-243-005, 01-243-006, 01-244-001, 01-244-002, 01-244-003, 01-247-001, 01-247-002, 01-247-003, 01-243-001, 01-243-002, 01-243-003, ubicados en la AVENIDA BENITO JUAREZ números 1102, 1102-1 al 1102-12.
2. Presenta copia simple de instructivo y planos bajo el **Nº de Expediente Administrativo R-002/2015** con **Número de Oficio SEDUE 5312/2015**, de fecha 02 de Septiembre del 2015, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se autoriza la **Licencia de Construcción** (modificación al proyecto de construcción previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-509/2014, que consiste en la reducción de la construcción, de 194,122.62 metros cuadrados a 193,973.82 metros cuadrados, ya que al construirse resultaron 148.80 metros cuadrados menos de construcción en los diversos niveles), y **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA, HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, AUDITORIO, CENTRO DE CONVENCIONES, HELIPUERTO Y SALONES PARA EVENTOS SOCIALES**, para los inmuebles ubicados en Av. Benito Juárez número 1102 entre la avenida constitución y la calle Melchor Ocampo en la zona centro de esta ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales, 01-216-010, 01-216-011, 01-243-004, 01-243-005, 01-243-006, 01-244-001, 01-244-002, 01-244-003, 01-247-001, 01-247-002, 01-247-003, 01-243-001, 01-243-002, 01-243-003, que conforman una superficie total de 19,381.211 metros cuadrados con una construcción autorizada de 193,973.819 metros cuadrados.
3. Presenta copia simple de instructivo y planos bajo el **Nº de Expediente Administrativo L-000006/2016** con **Número de Oficio SEDUE 2502/2016** de fecha 22 de Agosto del 2016, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se autoriza la **Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) para Puente Peatonal de Uso Privado**, el cual conectara del complejo Inmobiliario denominado "Pabellón M" a la Tienda Departamental "Liverpool", ubicados uno frente al otro en la Avenida Benito Juárez, Zona Centro, de este municipio, con una construcción total de 703.42 metros cuadrados, de los cuales 503.66 metros cuadrados estarán en el espacio aéreo sobre la vía pública y 199.76 metros cuadrados se construirán sobre el espacio aéreo contiguo al expediente 01-216-179, dejando libre y sin obstáculos el área común.
4. Presenta copia simple de cartulina e instructivo, bajo el **No de Expediente Administrativo R-014-16** con **Número de Oficio SEDUE 6057/2018** de fecha 23-veintitrés de Enero del 2016, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en el

cual se autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Cines, Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto de Construcción previamente Autorizado que consiste en la reducción de la construcción autorizada en 16.66 metros cuadrados y una regularización de 4,975.12 metros cuadrados) y Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Vertical para un Edificio de Carácter Comercial y de Servicios que Alberga, Cines, Hotel, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales, Restaurantes, Auditorio y Centro de Convenciones, con una construcción total de 199,300.62 m<sup>2</sup> en el predio ubicado en Av. Constitución, Av. Benito Juárez, José Garibaldi, Melchor Ocampo, identificados con los siguientes expedientes catastrales, 01-216-010, 01-216-011, 01-243-004, 01-243-005, 01-243-006, 01-244-001, 01-244-002, 01-244-003, 01-247-001, 01-247-002, 01-247-003, 01-243-001, 01-243-002, 01-243-003).

5. Presenta copia simple de Instructivo de fecha 22 de Octubre de 2018, mediante el oficio número SEDUE 8655/2018 dentro del expediente número R-014-16, respecto al escrito presentado por el solicitante para la corrección de la superficie total correctamente la superficie del predio identificado con el número de expediente catastral 01-247-002, siendo esta de 2,775.549 metros cuadrados, en tanto que la superficie total aprobada es de 19,381.211 metros cuadrados, por lo que se modifica la resolución administrativa de fecha 23-veintitrés de enero del 2018, bajo el número de oficio **6057/SEDUE/2018**, emitida dentro del expediente administrativo número **R-000014/2016**.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XVI y XLV, 7, 11 fracción XII, 148 fracción I y II, 202 fracción V, 235 fracción I, 236 fracción II, 237, 308 fracciones X, 314, 364, 365, 367, 399 fracciones I a X, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado; artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 286, 290, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a) y b), 11, 12 fracción III 13, 14 fracción III puntos 3.4, 3.5, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, VIII, IX y XXXVIII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría, una mediante oficio número SEDUE 1788/2012 de fecha 4-cuatro de Julio del año 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo L-448/2010, la cual fue descrita en el apartado de la presente resolución, y con la que cuentan los inmuebles, identificados con los números de expedientes catastrales 01-244-001, 01-243-001, 01-216-011, 01-244-001, 01-216-010, 01-247-003, 01-247-002, 01-243-004, 01-243-005, 01-243-006, para el uso de suelo y uso de edificación de Hotel, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Restaurantes, Auditorio y Centro de Convenciones, aplicándose el entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, los inmuebles en cuestión se encuentran en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en una zona clasificada como SC-Servicios y Comercio, dentro del Centro Metropolitano; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.", resultando procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que siguen vigentes los lineamientos

urbanísticos que le fueron aplicados, indicándose en el apartado de las notas, de los lineamientos urbanísticos primer párrafo, de dicho Plan, lo siguiente:..."En el Centro Metropolitano, la Densidad habitacional, el COS y CUS serán Libres; con la salvedad de las zonas indicadas en el plano: Barrio Antiguo, Colonia Mirador y el Terreno ubicado en Constitución y Diagonal Asarco, que estarán sujetas a las densidades y lineamientos para cada zona", por lo que en el caso particular, el inmueble que nos ocupa se encuentra ubicado dentro del Centro Metropolitano y fuera de las zonas del Barrio Antiguo, Colonia Mirador y el Terreno ubicado en Constitución y Diagonal Asarco; por lo que el COS, CUS, Área Libre y Área Jardinada son Libres; así mismo no se requieren cajones de estacionamiento para los inmuebles antes citados, esto de acuerdo a lo establecido en dicho Plan (2002-2020), específicamente en el punto 5, del apartado de Estacionamientos, el cual indica lo siguiente: "5. En los predios localizados en el Centro Metropolitano para cualquier uso, no se requerirán cajones de estacionamiento", sin embargo contaba con 2,425 cajones de estacionamiento de acuerdo al proyecto autorizado.

**III.-** Así mismo de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio número SEDUE 4260/2015 de fecha 6-seis de Mayo del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-509/2014, los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 01-243-002, 01-243-003 y 01-243-001, cuentan con uso de suelo y uso de edificación de Hotel, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Restaurantes, Auditorio, Centro de Convenciones, Helipuerto y Salón para Eventos Sociales, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el inmueble en cuestión se encuentra en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en una zona clasificada como CAI-Corredor de Alto Impacto, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 45 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece lo siguiente: "ARTÍCULO 45 BIS. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.", por lo que al encontrarse los citados inmuebles, insertos en una zona de CS-COMERCIO y SERVICIOS, de acuerdo al Cuadro 21 del apartado de Densidades y Lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan antes citado, los Lineamientos Urbanísticos son Libres. Por otra parte, en cuanto a la demanda de Estacionamiento, sigue cumpliendo con los 963-novecientos sesenta y tres cajones requeridos en la citada autorización, los cuales resuelve con 2,033-dos mil treinta y tres cajones dentro del inmueble, según se advierte en el plano de proyecto autorizado.

**IV.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(CS) COMERCIO Y SERVICIO**, en donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE Y 3.5.1 AUDITORIO**; se considera como **Permitidos**, y para **3.4.1 BAR** se considera **Condicionado**, resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:*

**I. Permitidos o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. **II. Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;



V.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); **Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."**

VI.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, y que el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **(CS) COMERCIO Y SERVICIOS**, por lo tanto son aplicables los requerimientos II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 3682/2018 dentro del dictamen LTA-000378/2018, de fecha 11-once de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/039/2019, de fecha 22-veintidós de Enero del 2019-dos mil diecinueve, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** Cumple con este requerimiento ya que la Dirección de Protección Civil Municipal, emitió oficio No. SAY-PCM/D/2377/2018, Expediente No. PC/1189/15/18, Tarjeta Folio No. 0884/18 de fecha 06-seis de Julio del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala los lineamientos y recomendaciones en materia de protección civil que se deberán implementar para el proyecto de Restaurante, Bar y Auditorio, en el predio ubicado en la calle Juárez N° 1102, Locales PBC 8 y PBC9, Zona Centro, y expediente catastral 01-216-149 y 01-216-150.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, se observó que el predio no tiene uso, si coincide la construcción con el plano presentado y si cuenta con estacionamiento

VIII.- Que el proyecto presenta una construcción total de 608.21 metros cuadrados, conforme a la siguiente tabla:

NIVELES	Cambio de Uso de Edificación	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	589.62m2	Escenario, Área de Mesas, Camerino, Vestíbulo, Barra, Baños, Bodega y Caja.
TOTAL	589.62m2	



**IX.-** Que de acuerdo a las diversas autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este cuenta con autorizaciones para los usos CINES, HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, AUDITORIO, CENTRO DE CONVENCIONES, HELIPUERTO Y SALONES PARA EVENTOS SOCIALES, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, vigente en ese entonces, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que resulta procedente entrar al estudio de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas autorizaciones.

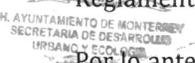
**X.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida para el uso solicitado conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
De Acuerdo Antecedente	1074 Cajones		1074 cajones		Predio 2,033	Si Cumple
Auditorio	15	M2	74.13	4.94=5		
Restaurante	15	M2	80.00	5.33=5		
Bar	15	M2	125.00	8.33=8		
Requiere	<b>1092</b>		<b>Total</b>		<b>2,033</b>	

**XI.-** La Dirección de Ecología, emitió oficio número 3682/2018 y LTA.-000378/2018 de fecha 11-once de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**XII.-** El interesado acompaña oficio número SAY-PCM/D/2377/2018, Expediente N° PC/1189/15/18, Tarjeta Folio N° 0884/18, de fecha 06-seis de Julio del año 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, por el cual emite las medidas de prevención de riesgos y seguridad, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de tales medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

**XIII.-** El interesado acompaña Estudio de Revisión Estructural (Reporte Estructural), elaborado por el Ingeniero José Gerardo Rangel Banda, con Cedula Profesional No. 7198703, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 03-tres de Agosto del 2018-dos mil dieciocho anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA BAR EN RESTAURANTE Y AUDITORIO EN UN EDIFICIO DE CARACTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA CINES HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES,**

*[Handwritten signatures and initials]*

**AUDITORIO, CENTRO DE CONVENCIONES, HELIPUERTO Y SALONES PARA EVENTOS SOCIALES**, para los inmuebles identificados como **Comercio PB-C8 con una superficie de 260.31 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 01-216-149 y Comercio PB-C9 con una superficie de 329.31 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 01-216-150 mismos que en conjunto tienen con una superficie de 589.62 metros cuadrados**; ubicados en la **AVENIDA BENITO JUÁREZ número 1102**, entre la **AVENIDA CONSTITUCIÓN** y la **CALLE MELCHOR OCAMPO**, en la **ZONA CENTRO**.

**SEGUNDO.-** Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 5312/2015 de fecha 2-dos de Septiembre del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo R-002/2015, así como las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 1788/2012 de fecha 4-cuatro de Julio del año 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo L-448/2010, así como las obligaciones y lineamientos indicados mediante oficio número SEDUE 4260/2015 de fecha 6-seis de Mayo del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-509/2014, los cuales quedaron debidamente descritos en el apartado de antecedentes de esta resolución, y mismos que fueron emitidos por esta Secretaría, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

**TERCERO.** - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).
2. Deberá de respetar el uso de edificación para **AUDITORIO Y RESTAURANTE EN CINES, HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, AUDITORIO, CENTRO DE CONVENCIONES, HELIPUERTO Y SALONES PARA EVENTOS SOCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, que se le autoriza en el predio.
3. Deberá mantener habilitadas las áreas libres señaladas conforme al plano presentado.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
6. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
7. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
8. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
9. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
12. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
13. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
14. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
15. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

B. El interesado acompaña oficio número SAY-PCM/D/2377/2018, Expediente N° PC/1189/15/18, Tarjeta Folio N° 0884/18, de fecha 06-seis de Julio del año 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, por el cual emite las medidas de prevención de riesgos y seguridad, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de tales medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 3682/2018 y LTA. -000378/2018 de fecha 11- once de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

**Generales**

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y de sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o vibraciones**

3. No deberán existir espacios abiertos esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas, y en fuentes fijas (cines, oficinas, restaurantes, auditorio, centro de convenciones, y salones para eventos de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 02:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido opOr la norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores en espacios abiertos ni en vía pública.

**Emisiones al Aire**

7. El área de cocina deberá incluir campana, extractor y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
8. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Suelo**

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Contaminación del Agua**

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE  
2  
S.  
A.T.

17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

18. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.  
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.  
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.  
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

23. El arbolado correspondiente al área jardinada y por cajones de estacionamiento quedo establecido en el antecedente con numero de expediente R-014-16 (LTA-166-17).

#### **Imagen Urbana**

24. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.  
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

#### **D. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/039/2019, de fecha 22-veintidós de Enero del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1. El Predio no cuenta con trámite de alineamiento vial. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Para la Av. Juárez deberá respetar el paramento existente.
  - Para la Av. Ocampo deberá respetar el paramento existente.
  - Para la Av. Constitución deberá respetar el paramento existente.
  - Para la Calle Garibaldi deberá respetar el paramento existente.
  - En las esquinas de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3 x 3 metros.

Nota: Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en los ochavos.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.  
3. El Proyecto deberá respetar las áreas viales (accesos, rampas, pasillos, andenes, cajones) autorizados en las Licencias L-448/2010, L-509/14 y R-014/16. Además, continúan vigentes las obligaciones en materia vial señaladas dentro del Acuerdo con número de oficio SEDUE 1788/2012 del Expediente Administrativo L-448/2010, y del Acuerdo con número de oficio SEDUE 4260/2015 del Expediente Administrativo L-509/2014, mismas que a continuación se enumeran:
- Las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas, lo anterior de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo, se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
  - El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio.
  - Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
  - Los pasillos de circulación vehicular por tener cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, debe tener un ancho mínimo de 6.00 metros, tal y como lo muestra el Proyecto presentado. Esto de acuerdo al Artículo

65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

e) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten el acceso y salida a los usuarios.

f) El proyecto contempla una zona para Oficinas la cual deberá manejar un área de estacionamiento totalmente independiente de los otros usos que se pretenden para el presente Desarrollo. Será obligación del Desarrollador el señalar de manera clara cada uno de los cajones de estacionamiento del área de oficinas de manera que todos estos estén designados a su respectivo propietario. En caso de presentar cajones de estacionamiento para visitantes, estos deberán estar debidamente señalizados para su fácil acceso.

g) Debido a que el proyecto contempla rampas vehiculares que comunican a los niveles de estacionamiento, deberá respetar una pendiente no mayor al 15 % que es la pendiente máxima permisible (por cuestiones de seguridad y funcionalidad). De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

h) El Estudio de Impacto Vial entregado para la Licencia L-448/2010, en su generación de viajes nos indica que el período crítico de demanda vehicular será cuando se presente un evento en el auditorio, tanto en el período de Entrada como en el de Salida. Por lo anterior se hizo un análisis a futuro considerando las siguientes mejoras viales:

- Calle Ocampo, tres carriles de circulación de la Av. Pino Suárez a Calle Garibaldi.
- Calle Ocampo, cuatro carriles de circulación de la Calle Garibaldi a la Av. Juárez.
- Calle Garibaldi entre Constitución y Ocampo, dos carriles sentido Sur-Norte y un carril sentido Norte-Sur.
- Semaforizar el acceso al Proyecto que se encontrará en la calle Ocampo y sincronizarlo con el Crucero de Av. Juárez y Av. Ocampo.

- Sobre el acceso por la calle Ocampo para el periodo de entrada se recomiendan tres carriles de entrada y uno de salida.
- Sobre el acceso por la calle Ocampo para el periodo de salida se recomiendan tres carriles de salida y uno de entrada.
- Sobre el acceso por Av. B. Juárez para el periodo de entrada se recomiendan cinco carriles de entrada y uno de salida.
- Sobre el acceso por Av. B. Juárez para el periodo de salida se recomiendan cinco carriles de salida y uno de entrada.
- Sobre la intersección de Av. Constitución (Lateral) y Av. Juárez la vigilancia de agentes de tránsito, controlando el flujo vehicular durante eventos masivos, tanto en los horarios de entrada como en los horarios de salida.

Al respecto, continua vigente la obligación al Desarrollador de coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad con el fin de evaluar cada una de estas recomendaciones y ponerlas en marcha. El Desarrollador quedará obligado al suministro, instalación y puesta en marcha de estos dispositivos necesarios (Señalamiento Vertical, horizontal y semaforización), y su integración al SINTRAM para lo cual deberá presentar el proyecto respectivo ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad donde se evaluará y en su caso solicitará los dispositivos y las adecuaciones necesarias para el correcto funcionamiento de esta intersección.

Quedará además obligado a la instalación de señalamiento de no estacionarse en sus colindancias, sobre todo en la Calle Garibaldi y en la Av. Ocampo a fin de respetar los carriles de circulación que se recomiendan en El Estudio de Impacto Vial para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Cabe hacer mención que el Estudio de Impacto Vial para la Licencia L-448/2010 dice Textualmente que: "Después de haber diagnosticado la situación actual y analizada vialmente la operación del proyecto Torre M, se puede mencionar que no afectará en forma significativa el funcionamiento de la vialidad existente, esto considerando se lleven a cabo las recomendaciones viales y de acceso planteadas en este estudio. Sin embargo, cuando se dé un evento masivo será obligatorio la presencia de elementos de tránsito para ayudar a ordenar el flujo vehicular que se presentará en dicho evento".

Al respecto se tiene que en cuanto a los Operativos de Tránsito necesarios, será obligación del Desarrollador contar con los permisos correspondientes por parte de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para cada uno de los eventos masivos que se realicen en este auditorio, los cuales deberán ser con cargo al mismo Desarrollador.

i) Deberá indicar claramente tanto al interior como al exterior del Estacionamiento la Entrada y la Salida del mismo, considerando que estos accesos tendrán sentidos de circulación diferentes de acuerdo al horario de uso.

j) Tomando en cuenta la ubicación física de este desarrollo y su entorno, el proyecto deberá tener la capacidad de albergar a las filas de vehículos que se formarán para acceder al estacionamiento dentro de su predio mediante un sistema eficiente y automático para el control de los accesos. Deberán contar al interior del estacionamiento con un sistema electrónico y

Automatizado de identificación de cajones desocupados en cada uno de sus niveles, con el fin de evitar que los vehículos



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*[Handwritten signature]*

realicen recorridos en zonas ya ocupadas por vehículos y se dirijan directamente a los cajones de estacionamiento libres, evitando congestionamientos al interior del inmueble que pudieran repercutir en los accesos y el exterior del predio.

k) Deberá quedar obligado a que las actividades que se realicen en el Hotel, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales, Centro de Convenciones, y en su estacionamiento no ocasionen problemas a la vialidad pública y su zona colindante.

l) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento dentro de los horarios de operación. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.

m) La circulación de vehículos de carga en la zona estará restringida a los horarios, rutas y condiciones que establezca la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, por lo cual el Desarrollador queda obligado a tramitar los permisos correspondientes.

n) Deberá acatar lo establecido por el Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey el cual indica "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito"

o) El proyecto deberá tener el señalamiento vial (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador y que deberán coordinarse para la elaboración de un Proyecto de Señalamiento Vial y su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad, para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.

p) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

4. Adicionalmente a las obligaciones aquí señaladas y conforme a las recomendaciones emitidas en el Estudio de Impacto Vial adjunto a la presente solicitud de Licencia, el Desarrollador queda obligado a promover el uso de transporte público (metro y rutas urbanas), principalmente cuando se tengan eventos en el auditorio y cines.

**CUARTO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**QUINTO.** - La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO.** - La Licencia de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEPTIMO.** - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**OCTAVO.**- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier

acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**NOVENO.** - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C. C Secretario y Director de Control Urbano de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
SCS / AEDC / jerc